CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 13/03/2026 7:44:27 a. m.
Salida VUR No: 26-3-06787

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C., 13 MAR 2026

26-3-00947

Señores:
RUPEZA Arquitectura e Ingeniería S.A.S.
ATN; CARLOS ANDRES GONZALEZ ZAMBRANO
Representante legal
gerenciarupeza@gmail.com
Ciudad

Radicado Interno: 26-3-04801

Asunto: *"Solicitud de aclaración y alcance - Concepto de Norma CU3-26-0585"*

Cordial saludo

Teniendo como referencia lo manifestado en el Concepto de Norma de la referencia y atendiendo su petición donde manifiesta que: *"En virtud de lo indicado en el Parágrafo 5 del Artículo 12 del Decreto 205 de 2023 y la posibilidad de acogerse a usos temporales conforme al artículo 179 del Decreto Distrital 190 de 2004, respetuosamente solicito se precise lo siguiente:*

1. ***Usos permitidos bajo modalidad temporal:***
   - *Clasificación específica del uso aplicable.*
   - *Viabilidad de desarrollar uso comercial y/o de servicios con un área aproximada de 3.500 m²*
   - *Posibles limitaciones de escala, intensidad o porcentaje máximo ocupable.*

2. ***Normas volumétricas aplicables:***
   - *Índice de ocupación permitido.*
   - *Altura máxima autorizada.*
   - *Aislamientos y retrocesos exigibles.*
   - *Exigencia de estacionamientos.*
   - *Restricciones específicas derivadas de la condición de reserva vial."*

Nos permitimos informarle que, de conformidad con lo establecido en la Circular 008 del 23 de junio de 2005, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, se establece lo siguiente:

> ***"5) USOS TEMPORALES EN RESERVA VIAL:***
>
> *En aplicación del artículo 179 del decreto 190 de 2004 (Compilación POT), **los usos temporales para los predios que contengan zonas de reserva, deben corresponder a los usos permitidos en el sector normativo respectivo**, dado que la aplicación de este artículo está supeditada a las definiciones de la normatividad urbanística especificada en las Unidades de Planeamiento Zonal.*
>
> *Cuando se ejecute la vía cuya demarcación originó las zonas de reserva, los predios que queden con frente a la misma, podrán desarrollar los usos establecidos para los sectores o subsectores colindantes con esas vías, según el cuadro de usos de la respectiva UPZ.*

(Lo resaltado fuera de texto)

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

En este contexto, y de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 190 de 2004 y la reglamentación de la UPZ 46 Castilla, el sector en el que se localiza el predio se encuentra clasificado dentro del Área de Actividad – Área Urbana Integral – Zona Residencial, bajo el tratamiento urbanístico de Desarrollo, reglamentado por el Decreto Distrital 327 de 2004.

Así las cosas, el artículo 32 del Decreto Distrital 327 de 2004 define los parámetros de aplicación respecto a los usos, en los siguientes términos:

> ***"ARTÍCULO 32. USOS APLICABLES A LOS PREDIOS SUJETOS AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.*** *Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por las normas de uso correspondientes al área de actividad y a las zonas asignadas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con las precisiones definidas en la ficha reglamentaria de la UPZ correspondiente o plan parcial; mientras se expida la UPZ, o en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones generales contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consignadas en el Cuadro Anexo N° 2 del presente decreto."*

(Lo resaltado fuera de texto)

En este sentido, y teniendo en cuenta que la UPZ 46 Castilla no estableció la intensidad de usos para el sector normativo donde se localiza el predio, el Cuadro Anexo N.° 2 del Decreto Distrital 327 de 2004[1], en relación con los usos de comercio y servicios, establece lo siguiente:

Comercio y servicios personales de escala vecinal. Comercio y servicios personales de escala zonal. Servicios empresariales de escala urbana y zonal. Servicios personales de escala urbana.	Intensidad: Hasta 35% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto. Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts. Funcionamiento Comercio y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m2, ó en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano. El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m2 de construcción ó en manzanas comerciales de hasta 2000 m2 de construcción. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano. Los servicios en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano.	Comercio de escala urbana y metropolitana. Servicios automotrices y venta de combustibles.	Intensidad: Hasta 35% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto. Localización: Las estaciones de servicios sobre vías de la malla vial arterial cumpliendo con la normativa específica sobre la materia y la Guía ambiental para estaciones de servicios de combustibles líquidos y gas natural. El comercio de escala metropolitana se podrá plantear sobre los tramos de las vías V-0 y V-1 establecidas en el Cuadro Anexo N° 3 del POT, con acceso por una vía local existente o proyectada. El comercio de escala urbana se podrá plantear sobre vías V-2 y V-3, con acceso por una vía local existente o proyectada. Funcionamiento Se permite mediante plan de implantación. Estaciones de servicio cuando se exija según reglamentación. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Las estaciones de servicio pueden hacer parte del comercio urbano o metropolitano. El comercio de escala urbana y metropolitana en manzana comercial de mínimo 1.5 Hs.

Respecto al numeral 2 de su petición, el artículo 179 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece, en parte, lo siguiente:

---

[1] ***AREA URBANA INTEGRAL.*** *Es la que señala un determinado suelo urbano y/o de expansión para proyectos urbanísticos que combinen armónicamente zonas de vivienda, zonas de comercio y servicios, zonas de industria y zonas dotacionales, en concordancia con la estrategia de ordenamiento territorial prevista para las diferentes zonas y centralidades.*

a. Área urbana integral - Zona residencial:

Cuando un proyecto urbanístico o plan parcial se encuentre en área de Actividad Urbana Integral - Zona Residencial, los usos diferentes al residencial deberán ser complementarios al uso residencial y no podrán superar el 35% del área útil del proyecto urbanístico.

Los usos distintos al residencial podrán mezclarse espacialmente con los usos residenciales, siempre y cuando se mantenga la proporción máxima de 35% sobre el área total de construcción.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADOR URBANO 3

> *"... No obstante, será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios que se puedan desarrollar en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, **siempre que se cumplan las normas vigentes de sismorresistencia y las disposiciones relacionadas con el espacio público, en lo referente a andenes, antejardines y cupos de parqueo**...".*

Quiere decir esto que, únicamente serán evaluados componentes de sismorresistencia, andenes, antejardines y estacionamientos.

Así las cosas, la dimensión de los antejardines dependerá de la altura en pisos que alcance la edificación, de conformidad con lo establecido en el literal b) del artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004, únicamente para efectos del cálculo de la dimensión mínima del antejardín.

Finalmente, y con respecto a los estacionamientos, el predio objeto de consulta se ubica en el **sector de demanda C.** En este sentido, el artículo 21 del citado decreto establece lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO 21. ESTACIONAMIENTOS.** Los estacionamientos privados y de visitantes en proyectos sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por el artículo 391 y el Cuadro Anexo N° 4 - "Exigencia General de Estacionamientos por Uso" del Decreto 190 de 2004 y las demás disposiciones vigentes sobre la materia."*

El artículo 179 del Decreto 190 de 2004 no establece como criterios de análisis componentes de Índices de ocupación, Alturas máximas, Aislamientos y retrocesos exigibles.

NOTA:

Este oficio se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADOR URBANO 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA NO. 3
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO